

REQUEST ANALYSIS AND RECOMMENDATION

04AN0213

Ruth F. Kinton and James W. Kinton, Jr.

Bermuda Magisterial District
Vicinity of 506 Old Bermuda Hundred Road

<u>REQUEST</u>: A Variance to use a parcel of land which has no public road frontage for dwelling purposes in an Agricultural (A) District.

RECOMMENDATION

Recommend denial of this Variance for the following reasons:

- A. Staff finds there are no extraordinary circumstances or conditions applying to this property which do not apply generally to all other properties in the immediate area.
- B. There are no physical surroundings, shape or topographical conditions on this property that a particular hardship would result to the owner if the requirements of the Zoning Ordinance were carried out and a public road constructed to State standards. It appears that this Variance is based principally on financial consideration.

GENERAL INFORMATION

Location:

This request lies on 2.5 acres located 773.17 feet north of Old Bermuda Hundred Road, measured from a point approximately 290 feet west of Golf Course Road in the vicinity of 506 Old Bermuda Hundred Road. Tax ID 811-651-4577. Access will be across Tax ID 811-651-Parts of 3301, 4325 and 4351 (Sheet 27).

Existing Zoning:

A

Size:

2.5 acres

Existing Land Use:

Vacant

Adjacent Zoning and Land Use:

North - A; Vacant

South - A; Residential

East - A; Vacant

West - A; Residential

Utilities:

Private well and septic system

Transportation:

This request requires the dedication and construction of a public road.

General Plan:

(Consolidated Eastern Area Plan)

Light industrial

DISCUSSION

The applicants request a Variance to use a parcel of land which has no public road frontage for dwelling purposes. The proposed access to the dwelling will be over a private easement from Point A to Point B, as shown on the attached map.

The applicants provide the following justification in support of this request:

We plan to build our new home on this site. This piece of land was part of our parent's land and was given to us in 1975.

The Board of Zoning Appeals hears requests for no public road frontage when the subject property was recorded prior to 1980, is being subdivided and sold or given to a member of the property

owner's immediate family or complies with the plat validation process. In this case, the property was recorded prior to 1980.

Staff visited the property and observed that the subject property and part of the private easement is unimproved. Staff also observed the existing part of the roadway to the subject property is rutted and has numerous potholes. The roadway is approximately eight (8) to twelve (12) feet in width.

The Chesterfield County Fire Department has requested that applicants with this type of request provide a fifteen (15) foot wide, all-weather road from the State maintained road to the dwelling capable of supporting fire equipment and/or ambulances. The road shall have at least a fourteen (14) foot clearance to overhanging objects.

If the Board feels this request has merit, staff recommends that the entire roadway be improved and widened to fifteen (15) feet per attached Conditions 2 and 3 because of the Fire Department's request.

Regulations, such as public road frontage, were established with reasonable consideration of the character of the County with a view toward conserving the value of building upon the land and providing the best possible environment for human habitation. Further, this Variance, if granted, will continue development in this area that will be lacking the necessary infrastructure to ensure the public health, safety and welfare.

Parcels that comply with the road frontage requirement of the Zoning Ordinance and are therefore, in the State system, enjoy State maintenance. The burden of maintaining a State road does not rest on an individual property owner. Public funds are used to build and maintain State roads. By granting this Variance the responsibility of constructing and maintaining the access road becomes the applicants. Staff believes that the access road may not be maintained to the same standards as the public roads. Public funds provide the Virginia Department of Transportation with the resources to efficiently and effectively maintain the public roads. Staff believes that individual maintenance of the access road is impractical to provide for public and private vehicle access.

Additionally, staff believes that the access road may not be maintained with the regularity of a public road. Therefore, staff cannot support this request.

However, if the Board feels that this request has merit, staff recommends that it be subject to the following conditions:

CONDITIONS

- 1. When the applicant applies for a building permit, the applicant shall provide a copy of a recorded instrument which will include the following:
 - a) A fifty (50) foot wide private access easement from Point A to Point B as shown on the plat attached to the staff report. The instrument shall require that no structure or fence shall be constructed to block the easement and shall

- require the land owner of the subject parcel to be responsible for maintenance of the access in accordance with the standards set forth below, or
- b) If the access involves the use of a dedicated and unimproved County right of way, the applicant shall provide a copy of the approved license agreement with the County.
- 2. Within the fifty (50) foot wide private access easement or right of way, a fifteen (15) foot wide roadway shall be constructed and maintained. Prior to issuing a Certificate of Occupancy, the Planning Department and if required, the Fire Department, shall inspect this roadway to determine its compliance with the following standards:
 - a) The roadway shall consist of no less than the following: compacted soil subbase with six (6) inches of compacted 21-B crushed stone. If an asphalt based surface is to be applied, it shall be designed and constructed to Chesterfield County subdivision street requirements or an equivalent design approved by the subdivision team, capable of supporting the projected 75,000 pound vehicle weight. The roadway shall not be approved if it is rutted or potholed and shall be maintained to this standard.
 - b) There shall be an additional three (3) foot clear area beyond the edge of the roadway.
 - c) There shall be a minimum vertical clearance of fourteen (14) feet of area above the roadway.
 - d) The roadway shall have a maximum grade of ten (10) percent with an appropriate transition at the street connection, unless otherwise approved by the Fire Department.
 - e) The minimum inside turning radius for any curve shall be twenty-seven (27) feet.
 - f) Any cross drains shall be designed to accommodate a minimum ten (10) year storm.
- 3. The County shall not issue a Certificate of Occupancy for any structure which is located on a roadway not meeting Condition 2 a-f.
- 4. The house number shall be installed on the mailbox or a pole and located at the driveway entrance of the State maintained road as well as at the driveway entrance to the property. The house numbers shall be displayed in at least four (4) inch high numbers.

5.	This proper	rty shall not be further subdivided, including any family subdivision	
	unless publ	ic road frontage is provided.	1S,
		이 얼마 얼마 되었다. 그 사람이 되었다. 그리고 말을 하는데 그 그 그리고 말했다.	
		그 생자 생물하는 그러 가르고 그렇다. 남이 나는 아이는 그림을 살	
		그렇게 시작하는 내면 연락 관광관이 다시지다니 그래?	
		그렇게 되었을 때 그 그들이 말을 받는 나는 아이를 다 그는 아름다.	
		그 이 보고 생활하다 그 그는 이번에 가장하다 가장 모르는 이 이고 아니다면?	
		그 발표하다. 중점 그 일반 된 것 같아 없는 생활 경험 그는 사람이 없다. 그 말했다.	
		이 이 본 경기 가득하는 사람들은 보고 있다. 그는 그 그 그는 그리고 있다.	
		이 생활되어야할다. 이러 그 생활 생활하면 하는 이 이 사이다.	
		그림 프리막은 그리고 그리고 화면 화면 나는 그리고 말꽃	
		그는 그래프 경기에 가는 사람들에 하는 사람들이 얼마나 가는 데 살린다.	
		그 그들 살아가 하는 한 그리지를 살았다. 그래 그 그 그 그리를 했다.	
		그림 등에 어느 하고 있는 그는 그렇게 그렇게 그리고 있다.	
in Albander Nobel State (1987)		는 사람들이 불편하는 사람들이 한 사람들이 함께 보았다. 그는 사람들이 되었다. 	
		그 그 없는 경쟁을 모르게 하면 모르는 바람들을 보다는 것으로 함께 없다.	
		그 사람이 살아왔다. 그런 말이 많아 가장 뭐야 말한 것 같아 나는 그를 걸릴	
		그 음식지도 맛있다는 그는 그리고 그렇게 살아지다니 말이 그 아내 사람들했다.	
	17.4 1.5 1.4 1.	그는 이 뭐 먹었다. 그는 나는 그 나이 불러하다는 사람이 하는 것 같아.	
		는 이 이 사람들은 사람들이 되었다. 그들은 말로 사용하는 것이다. 그리고 있다면 다양하다. - 이 이 이 사용하는 사람들은 사용하는 사용하는 사용하는 것이다. (1985년 1888년 1888년 1987년 1988년 1988년 1988년 1988년 1988년 1988년 1988년 1988년	
		그는 동물의학자 이번 교육 이 가는 사람은 작용이 나는 이라고 말했다.	
		그리즘 하는 기를 들어 하는 것이 되는 것이 되었다. 그는 그는 이 이 이 점점 없다.	
		그 마음을 살아가 그 것은 사람은 하다를 했다. 이 나는 사람들이 없다.	
		그림, '''(1) [1] 경우 [1] 가는 사람들은 하는 사람들이 되는 것이 되었다.	
		그 교육 교육적 하는 이미를 살아 다른 중심하다는 그 이번이 중국됐	
		그 강동하였다. 이 아이들은 얼마, 그리고 나는 사람들이 되었다.	
			N. K
		그 내용을 반으면 하는 이 이번 동안된 사람들로 보세요. 이 아이에 되는데	
		그 사람 사람이라고 하는 사람이 많아도 하는데 없다면 하는데 되어 살아갔다.	
		이번 마리를 맞는 사람들이 되었다. 그 그렇게 있었다는 이 이 이 이 사람들은	
		그 이렇게 되었다. 이 그 모인 아이 아래 화가 살린 그 만든 내고 말하셨	
		그만큼 보고 하셨다는 그는 그들은 사이를 걸려가 되는 것이라고 있다면 없다.	
		[[[[[[[[[[[[[[[[[[[
		는 사용 마르징 시간에 가는 이 가는 이 경우 교육을 받는 다리는 것으로 보고 되었다. 그 이 경우 없는 것 같은 것 같	
		그는 사용하는 것이 되었다. 그는 사용이 되었다는 것이 되었다. 	
		그 강경에 발표한 아이지 아이번 모르겠지만 모두가 이렇게 이상화됐	
		도 하기 있는 이번도 하는 것으로 하는 것도 되었다. 이번도 한 것으로 함께 되었다. 그는 소문에 되었다. 그는 사람들은 사람들은 사람들은 사람들은 사람들은 사람들은 사람들은 사람들은	
		- 기계 : (1971년 1일 - 1971년 1일 대한 경우 1일 기계 : 1971년 1일 대한 경우 1일 기계 : (1971년 1일 대한 경우 1일 기계 : 1971년 1일 대한 경우 1일 기계 : (1971년 1일 기계 : 1971년 1일 기계 : (1971년 1일 기계 : 1971년 1일 기계 : (1971년 1일 기계 : 1971년 1일 기계 : (1971년 1일 기계 : (1971년 1일 기계 : 1971년 1일 기계 : (1971년 1일 기계 : (1	
		도 이용하는 호텔 도로 한 시간에 당한 등록 10 전환이 모르고 되어 모델 뜻했다. 그리고 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
		그 어느로 들어가는 그 그는 그 보다는 경험하는 사건 그 나는 그리었다.	
		그 성당대대는 이 그리는 이 물문이 불다는 생각하는 그리는 이 물문했다.	
	** .	그리트리를 되는 그 가입니다. 그는 그는 그는 그는 그는 것은 살림으로 보고 있다고 그 있었다. 문화 때 媒	



